

Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 décembre 2022

Direction régionale des Finances Publiques des Pays de La
Loire et du département de Loire Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4, quai de Versailles

CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances Publiques
des Pays de la Loire et de Loire Atlantique

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de Saint-Herblain

Affaire suivie par : Martine Bolloré

Courriel : martine.bollore@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 40 20 75 69 et 06 14 28 10 81

Réf DS : 10550402 ; réf OSE : 2022-44162-85748

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain avec maison à démolir

Adresse du bien :

38, rue de la Gare 44800 Saint-Herblain

Valeur :

288 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Patricia Belz-Couraud, cheffe de projet action foncière

2 - DATES

de consultation :	17/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Saint-Herblain envisage l'acquisition d'une propriété bâtie.

Cette propriété a été évaluée précédemment à 196 000 € (dossier 2021-44185-66705) prenant en compte la valeur de la maison édifiée sur un grand terrain.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Saint-Herblain est située en périphérie ouest de Nantes. C'est la troisième commune du département en termes de population.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle est proche du collège Anne de Bretagne, de la piscine de la Bourgonnière et d'un ensemble sportif. Un arrêt de bus est présent à proximité.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Saint-Herblain	DK 237	38, rue de la gare	992 m ²	Terrain avec maison à démolir
TOTAL			992 m ²	

4.4. Descriptif

Sur la parcelle DK 237, a été édifiée, en 1939, une maison d'habitation d'une surface habitable de 53 m², avec un garage, une cave et deux dépendances. Au vu des photos fournies par la mairie, la bâtisse est à rafraîchir.

4.5. Surface du bâti

La surface habitable, au vu du cadastre, est de 53 m².

L'emprise au sol des constructions est d'environ 146 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les héritiers de André Le Bail

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

PLUM approuvé le 5 avril 2019. La parcelle est située en zone UMD2, quartier pavillonnaire. Le PLUM indique que « *Le sous-secteur UMD2 caractérise les secteurs pavillonnaires très résidentiels préservés à ce jour des divisions parcellaires et présentant un caractère paysager fort ou à développer. L'objectif est de poursuivre la préservation de ces secteurs en limitant la constructibilité* ».

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Les méthodes employées sont la méthode par comparaison et la méthode par la récupération foncière.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions qui ont à connaître d'une évaluation car elle procède de la réalité et donne d'excellents résultats. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La méthode par la récupération foncière consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, diminué des frais de démolition des constructions, et le cas échéant, des frais d'éviction et de relogement des occupants.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Biens non bâtis - terrains à bâtir - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	superficie	urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	12/01/22	1, rue de la Barrière de Fer, Saint-Herblain	DD 447	427	UMD1	200 000	468,38	 Terrain à bâtir
2	14/09/20	7bis, rue des Manoirs, Saint-Herblain	DC 999	487	UMD1	203 000	416,83	 Terrain à bâtir non viabilisé
3	16/12/19	42, rue des Maures, Saint-Herblain	DM 170	514	UMD1	173 000	336,57	 Terrain à bâtir non viabilisé
4	05/04/19	63, rue du Docteur Boubee, Saint-Herblain	DC 991	441	Actuellement en UMC	160 000	362,81	 Terrain à bâtir, second rideau
5	07/08/19	Rue du petit Village, Saint-Herblain	DV 172, DV 174	485	UMD1	140 000	288,65	 Terrain à bâtir à viabiliser avec une cave en pierres et un abri de jardin : terrain enclavé avec servitude de passage sur

								parcelle AV 178
						moyenne	374,64	
						médiane	362,81	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

01 – Analyse à l'adresse exacte

Indice de confiance
★★★★★

Prix en €	190 714 €
Prix en €/m ²	3 598 €/m ²
Délai d'écoulement	Très bon (26 jours)
Délai d'écoulement non liquide	25 jours

02 – Analyse à l'adresse exacte

Fourchette Haute	198 196 €
Fourchette Basse	182 411 €

03 – Analyse à l'adresse exacte

N° de cadastre	Section	Parcelle	Surface du terrain
44162000DK0237	DK	237	992 m ²

Homiwoo du 28 novembre 2022

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu du caractère vétuste de la maison, la parcelle peut être valorisée selon la méthode de la récupération foncière.

Le consultant indique que sur cette parcelle, les règles du PLUM autorisent la division en deux terrains à bâtir profonds avec un linéaire de façade d'environ 10 m². La constitution d'un terrain à bâtir en second rideau n'est pas autorisée par le règlement du PLUM.

La parcelle peut ainsi être divisée en deux terrains à bâtir de 496 m².

Les termes de comparaison du tableau supra sont relatifs à des ventes de terrains à bâtir d'une superficie comprise entre 400 et 550 m², situés dans le bourg de Saint-Herblain. Les prix oscillent entre 288,65 et 468,38 € le m².

Compte tenu de la forme étroite des deux terrains à bâtir qui seraient constituées, une valeur plutôt basse peut être retenue soit 300 € le m².

La valeur du terrain nu peut ainsi être de :

300 € X 496 m² X 2 = 297 600 €.

À cette valeur, il convient d'ôter des coûts de démolition et éventuellement de désamiantage. La présence ou l'absence d'amiante n'ayant pas été précisée, il peut être retenu 60 € le m² de l'emprise au sol pour les coûts de démolition constituant la valeur médiane des coûts de démolition et considérant l'absence d'amiante (site DNID).

Les coûts de démolition peuvent ainsi être de l'ordre de :

60 € X 146 m² = 8760 €.

La valeur de la propriété peut ainsi être de 288 840 arrondie à 288 800 €.

La valeur de la propriété selon Homiwoo est de 190 714 €. Cette valeur constitue la valeur de la parcelle bâtie sans envisager la démolition de la maison et la constitution de deux terrains à bâtir.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **288 800 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **317 680 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant. Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice Régionale des Finances
Publiques et par délégation,



Martine Bolloré

Inspectrice des Finances Publiques